

# TE Vfgh Erkenntnis 2006/6/21 B61/05

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.06.2006

## Index

L6 Land- und Forstwirtschaft

L6800 Ausländergrunderwerb, Grundverkehr

## Norm

Tir GVG 1996 §2 Abs2, §6 Abs1 lita

## Leitsatz

Keine Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte durch Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung eines Liegenschaftserwerbs; vertretbare Annahme einer Gefährdung der Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis mangels ausreichenden Eigengrundes; keine Gemeinschaftsrechtswidrigkeit

## Spruch

Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

1. 1. Mit Vertrag vom 9.9.2003 verkaufte die Erstbeschwerdeführerin zwei näher bezeichnete Grundstücke an den Zweitbeschwerdeführer; bei diesen Grundstücken handelt es sich um die Hofstelle des Hofes "Warmbach".

2. Die Landes-Grundverkehrskommission beim Amt der Tiroler Landesregierung versagte diesem Rechtserwerb mit im Instanzenzug ergangenem Bescheid vom 1.12.2004 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Begründend führte sie aus, dass es an einer entsprechenden Betriebsbasis mangle: Die vertragsgegenständlichen landwirtschaftlichen Flächen weisen nur ein Gesamtausmaß von 1.652 m<sup>2</sup> auf; der Erwerber besitze zwar (umliegende) landwirtschaftliche Flächen im Gesamtausmaß von 3,1444 ha im Pachtwege, verfüge aber über keinerlei land- oder forstwirtschaftliche Flächen im Eigentum. Der Grunderwerb widerspreche daher dem öffentlichen Interesse an der Schaffung, Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes iSd §6 Abs1 lita Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG 1996).

Wörtlich begründet die Behörde ihre Auffassung wie folgt:

"§2 Abs2 TGVG 1996 definiert den land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb) als eine selbständige wirtschaftliche Einheit, die vom Eigentümer, Pächter oder Fruchtnießer selbst oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet wird. Weiters muss dieser Betrieb geeignet sein, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw. seiner Familie beizutragen. Zwar ist aus dieser Bestimmung nicht expressis verbis abzuleiten, dass der Erwerber eines land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes Eigentümer einer solchen Wirtschaftseinheit

sein muss (der Gesetzgeber nennt den Pächter und Fruchtnießer in einem Atemzug neben dem Eigentümer), der Berufungswerber übersieht allerdings, dass die Behörde bei der Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen im Hinblick auf die Bestimmung des §6 Abs1 lita TGVG 1996 alle Umstände zu berücksichtigen hat, die das öffentliche Interesse an der Schaffung, Erhaltung und Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes tangieren können. Zu diesen Umständen zählen zweifelsfrei auch die Besitzverhältnisse des Erwerbers. Die Landes-Grundverkehrskommission hat daher in Anlehnung an die ständige Judikatur des Verfassungsgerichtshofes stets verlangt, dass der Erwerber eines landwirtschaftlichen Grundstückes über einen bestimmten Anteil an Eigengrund verfügt."

3. Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde gemäß Art144 B-VG, in der die Verletzung der verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechte auf Unversehrtheit des Eigentums sowie auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz behauptet und die kostenpflichtige Aufhebung des Bescheides beantragt wird.

4. Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie dem Beschwerdevorbringen entgegentreten und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Die im vorliegenden Fall maßgebenden Bestimmungen des TGVG 1996, LGBl. Nr. 61/1996 idF LGBl. Nr. 75/1999, lauten:

"§6

#### Genehmigungsvoraussetzungen

(1) Die Genehmigung nach §4 darf nur erteilt werden, wenn

- a) der Rechtserwerb weder dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes noch dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- oder forstwirtschaftlichen Grundbesitzes widerspricht,
- b) gewährleistet ist, daß die erworbenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke grundsätzlich vom Erwerber selbst im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes bewirtschaftet werden,
- c) der Erwerber über die für die Selbstbewirtschaftung erforderlichen fachlichen Kenntnisse verfügt und
- d) der Erwerber erklärt, dass durch den beabsichtigten Rechtserwerb kein Freizeitwohnsitz geschaffen werden soll.

(2) bis (9) ..."

"§2

#### Begriffsbestimmungen

(1) ...

(2) Ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb (Voll-, Zu- oder Nebenerwerbsbetrieb) ist jede selbständige wirtschaftliche Einheit, die vom Eigentümer, Pächter oder Fruchtnießer selbst oder zusammen mit Familienangehörigen oder mit den darüber hinaus allenfalls erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Dienstnehmern bewirtschaftet wird und die geeignet ist, zum Lebensunterhalt des Bewirtschafters bzw. seiner Familie beizutragen.

(3) bis (6) ..."

III. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1. Die Beschwerdeführer führen zunächst ins Treffen, dass die belangte Behörde die dem angefochtenen Bescheid zu Grunde gelegten Bestimmungen des §6 Abs1 lita iVm §4 TGVG 1996 denkunmöglich angewendet habe, weil sie die Auffassung vertrete, dass die Genehmigungsvoraussetzungen nach §6 Abs1 lita TGVG 1996 nicht erfüllt seien, obgleich ein land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb iSd §2 Abs2 TGVG 1996 bestehe und auch sonst alle Genehmigungsvoraussetzungen nach §6 Abs1 TGVG 1996 vorlägen. Die Beschwerdeführer halten dazu insbesondere fest, dass die Genehmigungsvoraussetzungen nach §6 Abs1 lita TGVG 1996 nicht allein deshalb verneint werden dürfen, weil die landwirtschaftlichen Grundstücke, die der Zweitbeschwerdeführer vom erworbenen Wohn- und Wirtschaftsgebäude aus bewirtschaften werde, bloß im Pachtwege erworben habe, zumal die Begriffsbestimmung des §2 Abs2 TGVG 1996 den Pächter gleichbedeutend neben den Eigentümer stelle.

Der Zweitbeschwerdeführer gewährleiste überdies eine fachgerechte Bewirtschaftung der Grundstücke und sei auch bereit und in der Lage, das auf der erworbenen Liegenschaft befindliche verfallene Wohn- und Wirtschaftsgebäude fachgerecht zu sanieren. Daneben sei noch die Tatsache bedeutsam, dass die bewirtschafteten Grundstücke direkt um die Hofstelle lägen. Der Grundstückskauf läge somit im öffentlichen Interesse an der Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes und an der Schaffung eines landwirtschaftlichen Grundbesitzes.

Weiters halten die Beschwerdeführer fest, dass die Begriffsbestimmung eines landwirtschaftlichen Betriebes nach §2 Abs2 TGVG 1996 zu Recht auch auf die selbständige Bewirtschaftung einer wirtschaftlichen Einheit durch einen Pächter abstelle, weil der Pächter, anders als der Eigentümer, seinem Vertragspartner - und nicht nur sich selbst - gegenüber verpflichtet sei, die in Bestand genommenen Flächen zu bewirtschaften; er könne demnach nicht den Betrieb jederzeit einstellen.

Zudem stehe nach den Grundsätzen des Gemeinschaftsrechts - die auch innerstaatliche Geltung haben - die fachgerechte Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe im Mittelpunkt der Genehmigungsvoraussetzungen, sodass nicht das Eigentum an Grund und Boden ausschlaggebend sein könne.

2. Ein Bescheid, mit dem - wie im vorliegenden Fall - einer beabsichtigten Eigentumsübertragung die grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt wird, greift in das Eigentumsrecht sowohl des Übergebers als auch des Übernehmers ein (zB VfSlg. 10.565/1985 mwH, 12.695/1991).

Bei der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides würde dieser das verfassungsgesetzlich gewährleistete Recht auf Unversehrtheit des Eigentums verletzen, wenn die Behörde das Gesetz in denkunmöglich Weise angewendet hätte, ein Fall, der nur dann vorläge, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, dass dieser mit Gesetzeslosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (vgl. zB VfSlg. 15.001/1997, 16.113/2001, 16.701/2002).

2.1. Dies liegt offenkundig nicht vor.

Die belangte Behörde begründet - wie bereits dargestellt - die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung im Wesentlichen damit, dass eine Selbstbewirtschaftung der erworbenen Grundstücke im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes (§6 Abs1 litb TGVG 1996) mangels Betriebsbasis nicht gewährleistet sei, weil der Zweitbeschwerdeführer über keinerlei land- und forstwirtschaftliche Flächen verfüge und bloß Anteilseigentümer an Baugrundstücken sei. Er habe zwar landwirtschaftliche Flächen im Ausmaß von 3,1444 ha gepachtet; sein mit Kaufvertrag vom 9.9.2003 erworbener Eigengrund an landwirtschaftlichen Flächen umfasse aber lediglich ein Gesamtausmaß von 1.652 m<sup>2</sup>.

Die belangte Behörde beruft sich dazu insbesondere auf die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes, wonach das Ausmaß des Eigengrundes im Hinblick auf §6 TGVG 1996 wesentlich sei, zumal doch der Gesetzeszweck die Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Besitzes sei, wobei der Gerichtshof den Erwerb von rund 2,3 ha als nicht ausreichend erachtet (s. zu den vergleichbaren Regelungen des TGVG 1983 VfSlg. 12.463/1990, 12.985/1992, 13.761/1994).

2.2. Der belangten Behörde kann nicht entgegentreten werden, wenn sie neben diesem Umstand bei der Frage der - gesamthaft zu betrachtenden - Leistungsfähigkeit des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes im gegebenen Fall letztlich auch auf die Eigentumsverhältnisse abstellt, weil sich der Betrieb als Einheit - im Lichte der Zielsetzung des Gesetzes - nur dann wirtschaftlich führen lässt, wenn die landwirtschaftlichen Flächen im Hinblick auf ihre geringen Ausmaße (insbesondere der erworbenen und zu genehmigenden Liegenschaft im Ausmaß von 1.652 m<sup>2</sup>) gemeinsam bewirtschaftet werden.

Zwar darf nicht übersehen werden, dass die Regelung des §2 Abs2 TGVG 1996 für die rechtliche Qualifikation eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes nicht nur auf die Bewirtschaftung durch den Eigentümer abstellt, sondern auch jene durch einen Pächter zulässt. Daraus kann aber nicht zwingend abgeleitet werden, dass bei einem landwirtschaftlichen Betrieb Pachtgrundstücke im beliebigen Ausmaß möglich sind. Die Behörde ist vielmehr gehalten, im Einzelfall zu beurteilen, ob solche Besitzverhältnisse - wie hier vorliegend - nach dem nach wie vor geltenden Gesetzeszweck dem öffentlichen Interesse an der Schaffung und Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes (vgl. §6 Abs1 lit a TGVG 1996) zuwiderlaufen.

Der Verfassungsgerichtshof bleibt bei seiner bisherigen zu §6 Abs1 TGVG 1996 ergangenen Rechtsprechung, wonach

das Ausmaß des Eigengrundes im Hinblick auf den Gesetzeszweck auch wesentlich sein kann; der Behörde ist sohin nicht entgegenzutreten, wenn sie angesichts des Gesamtausmaßes der Liegenschaft von 1.652 m<sup>2</sup> nicht als gesichert annimmt, dass die Kriterien einer Selbstbewirtschaftung auf Betriebsbasis erfüllt werden (vgl. auch VfSlg. 15.324/1998).

Dem Vorwurf der Gemeinschaftsrechtswidrigkeit ist vorab - abgesehen davon, dass kein Gemeinschaftsbezug besteht und die Kapitalverkehrsfreiheit nach Art56 EG kein verfassungsgesetzlich gewährleistetes Recht iSd Art144 Abs1 B-VG ist - insbesondere die Entscheidung EuGH 23.9.2003, Rs C-452/01, Ospelt entgegenzuhalten, nach der die Genehmigungspflicht bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken unbedenklich ist. Die in der Beschwerde aufgeworfene Frage der "fachgerechten Bewirtschaftung" ist hier für die an den Vorgaben des §6 Abs1 lita TGVG 1996 orientierte Entscheidung ohne Bedeutung.

3.1. Die Beschwerdeführer rügen weiters eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechts auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz, weil die Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Betriebs durch einen Pächter nicht dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung oder Stärkung eines leistungsfähigen Bauernstandes widerspreche und auch nicht dem öffentlichen Interesse an der Schaffung oder Erhaltung eines wirtschaftlich gesunden landwirtschaftlichen Grundbesitzes nach §6 Abs1 lita TGVG 1996. Eine im September 2004 durchgeföhrte Erhebung habe etwa ergeben, dass im Bezirk bzw. in der Gemeinde Kitzbühel über die Hälfte der landwirtschaftlichen Betriebe Nebenerwerbsbetriebe seien, wobei die landwirtschaftlichen Betriebe zu 16,7 % bzw. 10,2 % eine Betriebsgröße zwischen 2 und 5 ha aufweisen würden. Bei diesen Größen werde nicht zwischen der Bearbeitung durch den Grundeigentümer respektive durch einen Pächter unterschieden, weil die Pacht im landwirtschaftlichen Bereich üblich sei.

Der Rechtserwerb des Zweitbeschwerdeführers am Wirtschafts- und Wohngebäude sei daran zu messen, ob dessen Kauf den öffentlichen Interessen iSd §6 Abs1 lita TGVG 1996 widerspreche. Das sei nicht der Fall, weil der Zweitbeschwerdeführer daran interessiert sei, diese Baulichkeiten zu sanieren und bewohn- und bewirtschaftbar zu machen, zumal dieses Wirtschafts- und Wohngebäude insbesondere auch der fachgerechten Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen durch die praktizierenden Nebenerwerbsbauern diene. Daneben werde die Bewirtschaftung durch den Pächter auf lange Zeit (30.4.2012 bzw. 30.4.2022) garantiert.

Schließlich habe die belangte Behörde den gegenständlichen Rechtserwerb nicht nach der Ausnahmebestimmung des §6 Abs5 TGVG 1996 geprüft.

3.2. Angesichts der verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsvorschriften und des Umstandes, dass kein Anhaltspunkt dafür besteht, dass die Behörde diesen Vorschriften fälschlicherweise einen gleichheitswidrigen Inhalt unterstellt hat, könnten die Beschwerdeführer im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz nur verletzt worden sein, wenn die Behörde Willkür geübt hätte.

Ein willkürliches Verhalten der Behörde, das in die Verfassungssphäre eingreift, liegt unter anderem in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere in Verbindung mit einem Ignorieren des Parteivorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außer-Acht-Lassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 8808/1980 mwN, 14.848/1997, 15.241/1998 mwN, 16.287/2001, 16.640/2002).

Dies ist der belangten Behörde nicht vorzuwerfen. Zum einen wird auf die Ausführungen zu Punkt 2.2. verwiesen. Zum anderen ist die belangte Behörde auf Basis des in erster Instanz geföhrten Ermittlungsverfahrens sowie ergänzender Erhebungen auf Berufungsebene in nachvollziehbarer Weise zum Schluss gelangt, dass der Zweitbeschwerdeführer mangels ausreichenden Eigengrundes über keine entsprechende Betriebsbasis verfügt, sodass gesamthaft betrachtet das Rechtsgeschäft den Zielen des §6 Abs1 lita TGVG 1996 zuwiderlaufen würde. Dieser Beurteilung ist aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht entgegenzutreten.

4. Die behaupteten Verletzungen verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte liegen somit nicht vor. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass die Beschwerdeführer in von ihnen nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten oder wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in ihren Rechten verletzt worden wären.

Ob der angefochtene Bescheid aber in jeder Hinsicht dem Gesetz entspricht, ist vom Verfassungsgerichtshof nicht zu prüfen, und zwar auch dann nicht, wenn sich die Beschwerde - wie im vorliegenden Fall (vgl. §28 Abs7 TGVG 1996) - gegen die Entscheidung einer Kollegialbehörde nach Art133 Z4 B-VG richtet, die beim Verwaltungsgerichtshof nicht bekämpft werden kann (vgl. zB VfSlg. 15.278/1998, 15.324/1998 mwN).

Die Beschwerde war daher abzuweisen.

5. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

**Schlagworte**

Grundverkehrsrecht

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2006:B61.2005

**Dokumentnummer**

JFT\_09939379\_05B00061\_00

**Quelle:** Verfassungsgerichtshof VfGH, <http://www.vfgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.  
[www.jusline.at](http://www.jusline.at)